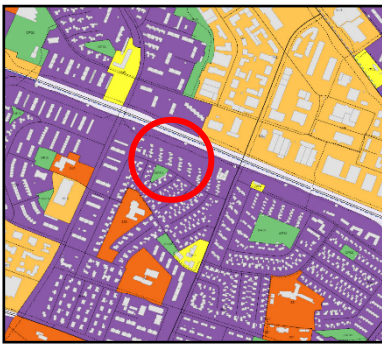
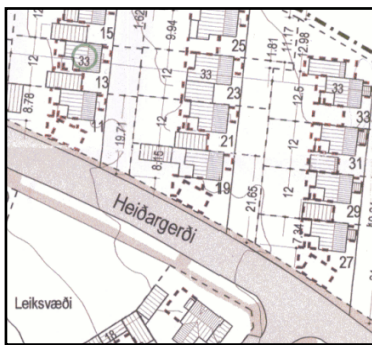


Heiðargerðisreitur – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 19. desember 2024 var lögð fram fyrirspurn Ellerts Hreinssonar, dags. 10. desember 2024, um breytingu á deiliskipulagi Heiðargerðisreits vegna lóðarinnar nr. 19 við Heiðargerði, sem felst í stækkun hússins, samkvæmt uppdr. Former, dags. 10. desember 2024. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 23. janúar 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Annað

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin á Heiðargerði 19 borgarhluta 5 og er á skilgreindu íbúðarsvæði.

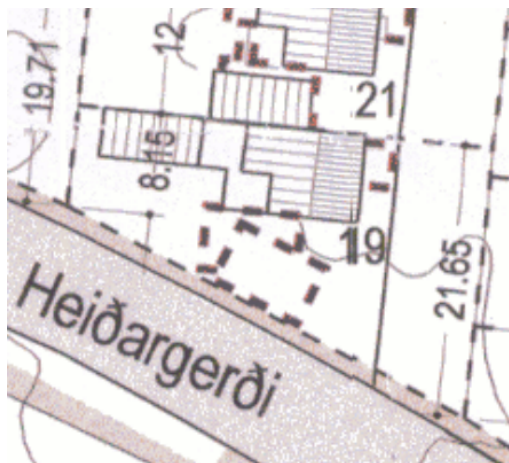
Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Heiðargerðisreit, samþykkt í borgarráði 19. júní 2003 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

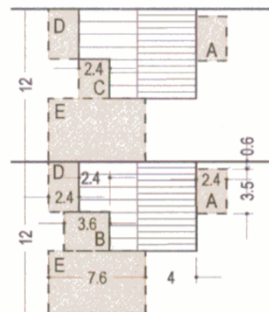
Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til viðbygginga austan og vestan við húsið. Í greinargerð sem fylgir fyrirspurn kemur fram að viðbygging austan við húsið hafi verið framkvæmd af fyrri eigendum hússins árið 1991 án samþykktara teikninga en núverandi eigendur vilji skrá þá stækkun.

Viðbygging sem sótt er um vestan við húsið er bygging á annarri hæð hússins yfir núverandi svalir. Í greinargerð með fyrirspurninni kemur fram að sambærilegar viðbyggingar hafi verið heimilaðar á nágrennahúsum.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi Heiðargerðisreits miðast hámarksbyggingarmagn við 0,5 á oddatölulóðunum við norðanvert Heiðargerði. Á skipulagsuppdrætti og skýringarmynd sem fylgir honum eru sýndir byggingarreitir fyrir mögulegar viðbyggingar á hverri lóð. Samkvæmt því er heimiluð viðbygging (reitur A) til austurs með hámarksgrunnflöt 2,4 x 3,5 m og einhalla þaki frá aðalhúsi. Fyrirhuguð viðbygging vestan við húsið fellur innan byggingarreits sem á skýringarmynd er merktur sem reitur B sem þó heimilar einungis viðbyggingu á einni hæð.



Skjáskot af skipulagsupprætti



BYGGINGARREITIR 1 : 500

- A: ein hæð, einhalla þak
- B: ein hæð og svalir
- C: tvær hæðir
- D: ein hæð, einhalla þak
- E: bílskúr

Skýringarmynd með upprætti

Með þeim viðbyggingum sem spurt er um yrði heildarbyggingarmagn lóðarinnar 212,4 m² og nýtingarhlutfallið 0,44. Byggingarmagnið rúmast því innan marka gildandi skipulags.

Í greinargerð með fyrirspurninni kemur fram að á næstu lóð (Heiðargerði 21) hefur verið byggð sambærileg viðbygging á tveimur hæðum vestan við húsið.

Deiliskipulagsbreytingar sem heimila viðbyggingar á tveimur hæðum innan byggingarreits B við hús nr. 11 og 21 hafa verið samþykktar á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa árin 2017 og 2022. Með vísan til þess er hægt að fallast á að sótt væri um sambærilega breytingu á deiliskipulagi fyrir Heiðargerði 19.

Viðbygging austan við húsið, sem þegar hefur verið byggð án heimilda, er hinsvegar talsvert út fyrir byggingarreit A, eins og hann er skilgreindur í gildandi deiliskipulagi og ekki er heimild fyrir svölum ofan á viðbyggingu. Ekki er hægt að fallast á breytingu á deiliskipulagi til að heimila viðbyggingu austan við húsið utan núverandi byggingarreits.

Niðurstaða

- Ekki er gerð athugasemd við að sótt sé um breytingu á deiliskipulagi fyrir viðbyggingu á tveimur hæðum vestan við húsið innan byggingarreits B, til samræmis við heimildir á lóðum nr. 11 og 21.
- Neikvætt er tekið í að veita skipulagslega heimild fyrir þegar byggðri viðbyggingu austan við húsið, utan byggingarreits.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur